

VD_OMNI AC.2017.0448 vom 2. Dezember 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0448

FR: VD_OMNI AC.2017.0448 du 2 décembre 2019

IT: VD_OMNI AC.2017.0448 del 2 dicembre 2019

Regeste

A. _____/Municipalité de Lausanne, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____ | Recours d'un voisin contre l'autorisation de construire, sur une parcelle comprise dans le périmètre de l'ISOS (objectif de sauvegarde B), un bâtiment d'habitation de 2 unités comprenant 3 logements chacune, ainsi qu'un parking souterrain. En admettant que dans un terrain en forte pente comme ici, l'entier de la surface du 3ème niveau peut être déplacée dans la partie inférieure de la construction - alors que la disposition réglementaire relative au nombre de niveau prévoit que cette surface devrait être répartie entre la partie supérieure et un niveau inférieur -, la Municipalité n'a pas abusé de sa latitude de jugement dans l'interprétation de son règlement (c. 7). Les autres griefs soulevés relatifs à une prétendue violation du droit d'être entendu (refus du Service de l'urbanisme de transmettre au mandataire du recourant copie des plans de construction pour des motifs ayant trait au format de ceux-ci; c. 2), à la production d'un rapport géologique (c. 3), à l'absence d'enquête complémentaire (c. 4), à un prétendu caractère insuffisant des plans de construction (c. 5), tout comme ceux en lien avec le CUS (c. 6, avec rappel des conditions posées par la jurisprudence pour admettre qu'un local est habitable), la distance aux limites s'agissant de dépendances (c. 8), la dérogation accordée s'agissant des locaux souterrains quant à la distance aux limites à respecter (c. 9), la hauteur (c. 10), les places de stationnement (c. 11) et l'accès (c. 12) doivent également être rejetés. Il en va de même du grief relatif à l'esthétique et à l'intégration, vu la présence en aval du projet de bâtiments modernes de grandes dimensions sans intérêt particulier (c. 13). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Les constructeurs concluent à l'irrecevabilité du recours, au motif que ce dernier était dirigé contre deux décisions et deux permis de construire distincts. L'autorité intimée considère aussi que les procédures auraient dû être menées de manière distincte. Le recours déposé par A. _____ le 13 décembre 2017 était notamment dirigé contre le permis de construire délivré le 13 novembre 2017 pour le projet prévu sur la parcelle n° 20858. Interjeté en temps utile, le recours satisfait par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79, 92, 95 et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond. Contrairement à ce que soutiennent les constructeurs, le fait que l'acte de recours du 13 décembre 2017 concernait également le permis de construire pour le projet prévu sur la parcelle voisine n° 4610 (permis de construire aujourd'hui en force) ne saurait remettre en cause la recevabilité du recours relatif au projet autorisé sur la parcelle n° 20858. Comme l'avait relevé le juge instructeur dans sa prise de position du 6 février 2018, les décisions relatives aux deux projets prévus sur les parcelles n os 4610 et 20858 ont en effet été rendues à l'issue de

procédures d'enquêtes publiques simultanées, opposant les mêmes parties, et soulevant une série de questions juridiques identiques liées à la configuration des lieux.

E. 2

Le recourant soutient que l'autorité aurait " compliqué " son droit de consulter le dossier. Il conteste à cet égard la pratique communale consistant à requérir le transfert sur place de l'avocat afin qu'il tire lui-même des copies de certaines pièces. a) Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment pour le justiciable le droit de consulter le dossier pour connaître préalablement les éléments dont dispose l'autorité et jouir ainsi d'une réelle possibilité de faire valoir ses arguments avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique (ATF 142 II 154 consid. 4.2 p. 157; 137 II 266 consid. 3.2 p. 270; 135 II 286 consid. 5.1 p. 293). Le droit d'être entendu n'est en général accordé que sur demande (ATF 132 V 387 consid. 6.2 p. 391). Le droit d'accès au dossier ne comprend, en règle générale, que le droit de consulter les pièces au siège de l'autorité, de prendre des notes (ATF 126 I 7 consid. 2b p. 10 et les réf. cit.) et, pour autant que cela n'entraîne aucun inconvénient excessif pour l'administration, de faire des photocopies (ATF 122 I 109 consid. 2b et les réf. cit.; TF 1C_391/2014 du 4 décembre 2014 consid. 2.1). En revanche, il ne confère pas le droit de se voir notifier les pièces du dossier à domicile (ATF 116 Ia 325 consid. 3d; 108 Ia 5 consid. 2b; TF 1C_268/2011 du 16 décembre 2011 consid. 3.1), mais d'être avisé si en cours de procédure une pièce nouvelle est versée au dossier (ATF 138 I 484 consid. 2.1 p. 485; 2C_472/2013 du 4 octobre 2013 consid. 3.3). Au plan cantonal, l'art. 35 LPA-VD prévoit que les parties et leurs mandataires peuvent en tout temps consulter le dossier de la procédure (al. 1). La consultation a lieu au siège de l'autorité appelée à statuer; sauf motifs particuliers, le dossier est adressé pour consultation aux mandataires professionnels (al. 3). L'autorité doit délivrer copie des pièces; elle peut prélever un émolument (al. 4). Pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, la violation du droit d'être entendu commise en première instance peut être guérie si le justiciable a la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, si l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 p. 226; 135 I 279 consid. 2.6.1). b) Conformément à sa demande – formulée après l'échéance du délai d'enquête – le mandataire du recourant s'est vu adresser copie de diverses pièces du dossier d'enquête par le Service de l'urbanisme. Le fait que ce service ait refusé de transmettre au mandataire du recourant copie des plans de construction, pour des motifs ayant trait au format de ceux-ci, et qu'il l'ait invité à venir consulter ces documents sur place ne prête pas le flanc à la critique. Quoiqu'il en soit, à supposer que le droit de consulter le dossier ait pu être "entravé", comme le prétend le mandataire du recourant, une éventuelle violation de son droit d'être entendu a été réparée dans le cadre de la procédure de recours, où l'entier du dossier municipal lui a été adressé en son étude les 16 juillet et 2 août 2018. L'intéressé a ainsi pu consulter les pièces du dossier, voire en lever des copies, et exposer ses arguments dans le cadre d'une réplique et lors de l'audience, devant le tribunal de céans qui statue ici avec un pouvoir d'examen en fait et en droit.

E. 3

Le recourant soutient que l'étude géotechnique dont font mention les décisions litigieuses n'a pas été produite. En cela, il invoque implicitement une violation de son droit d'être entendu. Le recourant fait par ailleurs valoir qu'un constat de sa propriété s'imposerait avant travaux. a) aa) L'art. 89 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et

les constructions (LATC; BLV 700.11) prévoit que toute construction sur un terrain ne présentant pas une solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation, les glissements de terrain, est interdite avant l'exécution de travaux propres, à dire d'experts, à le consolider ou à écarter ces dangers; l'autorisation de construire n'engage pas la responsabilité de la commune ou de l'Etat. Cette disposition ne s'applique pas uniquement lorsque la construction elle-même est exposée à des dangers spéciaux, mais également lorsqu'elle compromet la sécurité d'un immeuble voisin (AC.2017.0327 du 11 juin 2018 consid. 8a et les réf. cit.). Par ailleurs, conformément aux art. 120 al. 1 let. b et 121 let. c LATC, les constructions et les ouvrages nécessitant des mesures particulières de protection contre les dangers d'incendie et contre les dommages causés par les forces naturelles font l'objet d'une autorisation spéciale cantonale. L'autorité cantonale statue, sans préjudice des dispositions relatives aux plans et aux règlements communaux d'affectation, sur les conditions de situation, de construction, d'installations et, éventuellement sur les mesures de surveillance. Elle impose, s'il y a lieu, les mesures propres à assurer la salubrité et la sécurité ainsi qu'à préserver l'environnement (art. 123 al. 1 et 2 LATC). bb) De jurisprudence constante, la municipalité n'est tenue d'exiger un rapport géologique et géotechnique que si des indices sérieux font penser que le terrain ne se prête pas à la construction ou qu'il impose des précautions spéciales. En principe, les investigations et les travaux nécessaires à la réalisation d'une étude géotechnique (travaux de sondage, essais en laboratoire, établissement d'un rapport comprenant la synthèse des résultats des sondages et des essais, ainsi que les conclusions et propositions pour les fondations et fouilles) font partie des prestations relatives à l'établissement des plans d'exécution de l'ouvrage. Toutefois, ces travaux impliquent un investissement qu'il n'est pas raisonnable d'exiger avant que le droit de construire sur le terrain ne soit sanctionné par le permis de construire, attestant que toutes les prescriptions des plans et règlements d'affectation sont respectées et que les objections d'éventuels opposants ont été examinées. Il est contraire au principe de la proportionnalité d'exiger au stade de la procédure de demande de permis de construire l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique complet (AC.2017.0327 précité consid. 8a; AC.2016.0268 du 12 février 2018 consid. 3a/aa). b) En l'occurrence, les parcelles n os 4610 et 20858 se situent dans une zone de dangers résiduels de terrain instable. A la demande du Service de l'urbanisme, les constructeurs ont produit le 15 juin 2017 une étude géotechnique établie par le bureau G._____ datée du 10 janvier 2017. Contrairement à ce que soutient le recourant, cette pièce figure bien au dossier municipal, dont le mandataire du recourant a pu prendre connaissance dans le cadre de la présente procédure de recours. Tout grief tiré d'une éventuelle violation du droit d'être entendu doit ainsi être écarté. Pour le surplus, on rappellera, d'une part, que l'art. 89 LATC n'autorise pas le recourant à exiger un constat avant travaux (cf. AC.2010.0228 du 12 janvier 2011 consid. 3a), d'autre part que la prévention contre des dommages liés à des travaux, notamment de terrassement, relève de l'application des règles de l'art en matière de construction et n'a aucune incidence sur la délivrance du permis de construire (AC.2017.0264 du 20 avril 2018 consid. 3; AC.2016.0425 du 26 septembre 2017 consid. 12b/bb); un éventuel litige portant sur cette question ressort du droit privé et échappe à la cognition de la cour de céans (AC.2017.0327 précité consid. 8b et la réf. cit.).

E. 4

Le recourant se plaint de ce qu'il n'a pas été informé des modifications apportées les 20 et 28 juin 2018 respectivement aux projets envisagés sur les parcelles n os 4610 et 20858 et

qu'il a été " mis devant le fait accompli ". Il invoque à nouveau une violation de son droit d'être entendu. a) En droit vaudois, la procédure de mise à l'enquête est régie notamment par l'art. 109 LATC. L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (AC.2017.0044 du 13 septembre 2018 consid. 3a; AC.2017.0378 du 20 août 2018 consid. 1a). De jurisprudence constante, l'enquête publique n'est pas une fin en soi. Elle a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent donc être invoqués à l'encontre d'une décision que s'ils ont pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice (AC.2017.0378 précité consid. 1a; AC.2017.0410 du 26 juin 2018 consid. 2b). Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (cf. art. 111 et 117 LATC); tel est le cas lorsqu'elles portent sur des questions de détails ou secondaires (AC.2017.0067 du 6 décembre 2017 consid. 6a; AC.2016.0023 du 21 mars 2017 consid. 1a). En particulier, lorsqu'elles vont dans le sens des griefs des opposants, de telles modifications ne nécessitent pas une mise à l'enquête complémentaire (cf. AC.2017.0044 précité consid. 3a et la réf. cit.). Dans un tel cas toutefois, le dossier devrait comprendre un descriptif clair des changements autorisés par le permis de construire (AC.2017.0179 du 13 juillet 2018 consid. 2b). Les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC; BLV 700.11.1); les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC (AC.2017.0218 du 3 juillet 2018 consid. 3a; AC.2017.0150 du 25 avril 2018 consid. 3c). b) En l'occurrence, l'occasion n'a certes pas été donnée aux opposants de s'exprimer sur les nouveaux plans de construction produits, postérieurement à la mise à l'enquête. On constate toutefois que les modifications apportées (qui ressortent des plans modifiés les 20 et 28 juin 2017) aboutissent pour l'essentiel à une réduction de l'ampleur des projets initiaux. Dans ces conditions, une mise à l'enquête publique complémentaire ne s'imposait pas. A cela s'ajoute que le recourant a pu exposer ses arguments dans la présente procédure de recours, y compris lors de l'audience, si bien que son droit d'être entendu a été respecté.

E. 5

Le recourant soutient dans ses observations complémentaires que les plans de construction figurant au dossier municipal seraient " imprécis et flous ", le but étant selon lui d'outrepasser les possibilités réglementaires. Il requiert la production de plans " complets, justes et précis, avec cotes " et tenant compte des dernières modifications survenues en cours d'enquête. a) aa) Selon l'art. 104 al. 1 LATC, avant de délivrer le permis, la municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et

aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration. La forme de la demande de permis de construire, ainsi que la constitution du dossier d'enquête sont régies, en vertu de la délégation figurant à l'art. 108 al. 2 LATC, par les art. 68 à 73 RLATC. Le principe général est que la demande de permis doit être accompagnée de toutes les indications nécessaires pour rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés (art. 69 al. 2 RLATC; cf. AC.2017.0044 du 13 septembre 2018 consid. 4a et la réf. cit.). Sont exigés un plan de situation extrait du plan cadastral comportant notamment l'indication des limites de construction, le projet de construction, selon les cotes tirées du plan établi par l'architecte ou encore les distances de la construction aux limites du terrain (art. 69 al. 1 ch. 1 let. d, e et f RLATC); des plans à l'échelle du 1:100 ou du 1:50 des sous-sols, rez-de-chaussée, étages et combles avec destination de tous les locaux et l'indication des mesures de prévention contre les incendies sont également requis (art. 69 al. 2 RLATC), tout comme des coupes nécessaires à la compréhension du projet comprenant les profils du terrain naturel et aménagé et des dessins de toutes les façades (art. 69 al. 3 et 4 RLATC). Au plan communal, l'art. 5 RPGA énumère les pièces et indications à fournir avec la demande de permis de construire. bb) Le but de l'art. 69 RLATC, complété par l'art. 5 RPGA, est de permettre à tout un chacun de se faire une idée précise et concrète d'un projet. Cela étant, il convient de ne pas appliquer de manière excessivement formaliste les dispositions gouvernant la procédure de mise à l'enquête. Ainsi, lorsque des pièces du dossier d'enquête présentent des lacunes, celles-ci n'entraînent la nullité du permis de construire que si elles sont de nature à entraver les tiers dans l'exercice de leurs droits, en les empêchant de se faire une idée claire, précise et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de la police des constructions. Une éventuelle lacune du dossier n'est pas déterminante, lorsque la consultation des autres pièces a permis de la combler, ou que le vice a été réparé en cours de procédure (AC.2017.0044 précité consid. 4a; AC.2017.0067 du 6 décembre 2017 consid. 9a). b) En l'espèce, avant la mise à l'enquête, les constructeurs ont été invités le 29 novembre 2016 à compléter les plans des deux projets de construction sur divers aspects, ce qui a notamment été fait le 17 janvier 2017 pour la parcelle n° 20858. Les constructeurs ont ensuite été enjoins le 19 mai 2017 de compléter, respectivement modifier les plans à divers égards; l'indication de la distance de 5 m à la limite de propriété a ainsi été requise, tout comme le fait de coter l'éventuel empiètement des balcons dans les espaces réglementaires. Des plans modifiés datés des 20 et 28 juin 2017 ont par la suite été produits. A la demande du tribunal, des nouveaux plans ont été produits dans le cadre de la procédure de recours devant la CDAP. Les derniers plans produits le 6 novembre 2019 ont notamment permis de vérifier les surfaces à prendre en considération au regard de l'art. 119 RPGA. c) Finalement, il y a lieu de constater que les plans au dossier – que le recourant a pu consulter au cours de la procédure de recours – répondent aux exigences de l'art. 69 RLATC et de l'art 5 RPGA, ainsi à l'exigence formulée par le recourant relative à la production de plans " complets, justes et précis, avec cotes ".

E. 6

Le recourant soutient que diverses surfaces n'ont à tort pas été prises en compte dans le calcul de la surface brute de plancher. Il invoque ainsi une violation de l'art. 119 RPGA relatif à l'indice d'utilisation du sol. a) aa) L'art 119 RPGA prévoit que l'indice d'utilisation du sol en zone mixte de faible densité est limité à 0,50 (voir art. 17). bb) Vu la surface de la parcelle n° 20858 de 1400 m², la surface brute de plancher autorisée sur cette parcelle est de 700 m². Répondant manifestement aux exigences du label "minergie" selon les pièces au dossier, le projet peut bénéficier d'un bonus de 5%, soit 35 m² (cf. art. 97 al. 4 LATC),

ce qui permet d'augmenter la surface brute de plancher à 735 m². b) aa) L'art. 17 RPGA prévoit ce qui suit: " Art. 17. Indice d'utilisation du sol 1 L'indice d'utilisation du sol est le rapport numérique entre la surface brute du plancher utile et la surface constructible du terrain. 2 La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent pas en considération : a) les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, b) les parties des combles qui n'atteignent pas une hauteur de 1,50 mètres entre le plancher et le plafond. 3 La surface constructible du terrain est la surface cadastrale de la parcelle située dans la zone sous déduction de la surface des cours d'eau et des surfaces soumises à la législation forestière. " Le glossaire annexé au RPGA précise que la surface brute de plancher (SBP) se compose de la somme de toutes les surfaces habitables d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. Il prévoit que n'entrent toutefois pas en considération toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, " telles que, par exemple, les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements, les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout, les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation, les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples, les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants non utilisés pour le travail, les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles; les portiques d'entrée ouvertes; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes, les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive ". Le RPGA reprend sur ce point la formulation des directives pour l'aménagement local, régional et national de l'EPFZ n° 514420 (norme ORL-EPF 514420) édition du 11 octobre 1966 (ch. 1.1). Dans un arrêt AC.2012.0053 du 14 décembre 2012, la CDAP a précisé que la liste des surfaces n'entrant pas en considération dans le calcul du SBP selon le RPGA de Lausanne n'était pas exhaustive, mais exemplative (cf. aussi AC.2015.0022 du 26 octobre 2015 consid. 3a). bb) Pour déterminer si un local doit être pris en considération dans le calcul de la surface bâtie, il convient de déterminer s'il est habitable. A cet égard, la jurisprudence a précisé que la seule intention subjective des constructeurs ne joue pas un rôle décisif. Il convient plutôt de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus au niveau considéré permettent aisément de rendre ces surfaces habitables (v. dans ce sens ATF 108 Ib 130). Selon la jurisprudence (p. ex. AC.2015.0335 du 19 octobre 2016 consid. 7), il convient de vérifier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne le volume, l'éclairage et la hauteur des pièces habitables (AC.2016.0162 du 1^{er} mai 2017 consid. 7b/aa; AC.2015.0057 du 14 janvier 2016 consid. 7b; AC.2015.0296, AC.2015.0297 du 8 février 2017 consid. 7a) . Mais ce point n'est pas à lui seul décisif, en ce sens qu'il ne suffit pas qu'un local ne soit pas réglementaire sous cet angle pour en conclure qu'il n'est pas habitable, alors qu'objectivement il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité (AC.2017.0214 du 19 juin 2018 consid. 3b; AC.2015.0296 du 8 février 2017 consid. 7a; AC.2014.0131 précité consid. 8a). Concernant les espaces situés au sous-sol, le tribunal de céans a déjà eu l'occasion de rappeler les divers locaux admis au titre de locaux non habitables (cf. AC.2017.0090 du 21 décembre 2017 consid. 1b et la réf. cit.): une entrée, un local technique, un réduit, un WC, une cave et une buanderie (AC.2007.0290 du 26 février 2008); des garages, un hall, une cave, un réduit, une buanderie, un local-citernes, ainsi qu'un ascenseur et une cage d'escaliers (AC.2006.0044 du 30 octobre

2006); un local de lingerie, une cave et une buanderie (AC.2002.0052 du 11 novembre 2002); un carnotzet (AC.1994.0235 du 16 juin 1995). Plus récemment, la CDAP a considéré qu'il n'était pas vraisemblable qu'une buanderie, un local de repassage, le local technique d'une piscine, l'installation de chauffage-ventilation, un cellier, une cave à vin, une cave servant au rangement – locaux intégralement situés sous le niveau du terrain naturel et éclairés que par des sauts-de-loup – seraient utilisés pour l'habitation (AC.2016.0162 précité consid. 7c). c) aa) Le recourant soutient, plan à l'appui, que les surfaces brutes de plancher du bâtiment prévu sur la parcelle n° 20858 seraient supérieures aux 735 m² autorisés. Il relève que les deux constructions, de 14 m² chacune, situées au Nord et au Nord-Est du bâtiment projeté sur la parcelle n° 20858, sont vitrées sur trois faces, reliées au corps de bâtiment par une coursive ouverte et pourvues de deux fenêtres, d'une porte-fenêtre donnant sur la terrasse intérieure, ainsi que d'une porte-fenêtre sur l'extérieur. Il estime que la surface de ces deux constructions devrait être incluse dans le calcul de la surface brute de plancher. Il soutient encore que la surface du balcon situé à l'Est du niveau 0, balcon qui comprend un escalier d'accès par l'extérieur, n'a à tort pas été incluse dans le calcul de la surface brute de plancher. Apparemment, il fait valoir que ce balcon servirait de coursive et devrait être pris en compte en application de la norme SIA 504 421. Il fait enfin valoir que la surface des caves " avec accès dans les salons " et celle des conduits et des locaux techniques " démesurés et non justifiables " auraient dû être prises en compte. Qualifiant la structure porteuse interne du bâtiment d' " incohérente ", il prétend que les découpages intérieurs seraient destinés à rendre à terme habitables des surfaces non incluses dans le calcul du CUS. bb) C'est à juste titre que les deux constructions de 14 m² prévues à l'arrière – qualifiés de " dépendances " selon les plans de construction et de " locaux de jardin " selon la décision attaquée n'ont pas été prises en compte dans la SBP. Selon les explications fournies lors de l'audience, que le tribunal n'a pas de raison de mettre en doute, ces constructions ne seront en effet pas chauffées et serviront pour ranger du mobilier de jardin. C'est également à juste titre que le balcon situé à l'Est du niveau 0 n'a pas été pris en compte. Selon le glossaire du RPGA, les balcons ouverts n'entrent pas dans le calcul de la SBP, pour autant qu'ils ne servent pas de coursive. En l'espèce, le balcon est ouvert et on ne saurait considérer qu'il sert de coursive. Le RPGA exclut la surface des caves du calcul du CUS (cf. glossaire). L'étage 0 du bâtiment prévu sur la parcelle n° 20858 comprend des " caves " ayant un accès aux séjours; l'étage 1 comprend des " caves techniques " ayant un accès aux séjours. Ces locaux étant dépourvus de fenêtre, c'est également à juste titre qu'ils n'ont pas été pris en considération. Enfin, on ne voit pas quels sont les conduits et les locaux techniques " démesurés et non justifiables " qui auraient dû être inclus dans le calcul de la SBP. De même, on ne voit pas en quoi la structure interne du bâtiment serait incohérente avec des découpages intérieurs qui seraient destinés à rendre à terme habitables des surfaces non incluses dans le calcul du CUS. A cet égard, il n'y a pas lieu de faire de procès d'intention aux constructeurs. De manière générale, il y a lieu de constater que les déductions opérées en ce qui concerne les escaliers, l'ascenseur et les gaines techniques ne prêtent pas le flanc à la critique. Il n'y a ainsi pas lieu de remettre en cause la pratique municipale en la matière (évoquée notamment lors de l'audience du 29 octobre 2019), qui reste dans les limites du pouvoir d'appréciation dont celle-ci bénéficie dans l'application de son règlement. d) Le 6 novembre 2019, les constructeurs ont, à la demande du tribunal, produit des plans des différents niveaux entièrement cotés. Vérification faite par l'assesseur spécialisé du tribunal, ces plans sont conformes et permettent de vérifier la SBP à prendre en considération dans le cadre de l'examen du

respect de l'art. 119 RPGA. Les surfaces à prendre en considération sont de 295,96 m² à l'étage 2, de 257,82 m² à l'étage 1, de 158,16 m² à l'étage 0 et de 17,98 m² à l'étage -1. On parvient ainsi à un total de 729,92 m², inférieur aux 735 m² autorisés.

E. 7

Le recourant soutient que le projet ne respecte pas l'art. 123 RPGA relatif au nombre de niveaux. a) L'art. 123 RPGA, applicable à la zone mixte de faible densité, est ainsi rédigé: " Art. 123. Nombre de niveaux 1. Le nombre de niveaux est limité à deux étages complets et un étage partiel de combles ou attique. 2 La surface brute de plancher de dernier niveau, mesurée sur la partie dont le dégagement est d'au moins 2,40 mètres, ne peut excéder les 3/5 de la surface du deuxième niveau. Cette surface peut aussi être répartie entre le dernier niveau et un niveau inférieur supplémentaire dégagé par la pente du terrain. " Selon la jurisprudence relative à cette disposition, un sous-sol, qui n'est pas affecté à l'habitation, n'a pas à être pris en compte dans le nombre de niveaux (AC.2012.0053 du 14 décembre 2012 consid. 2b). b) aa) Dans la décision attaquée, l'autorité intimée indique ce qui suit: " Avec deux étages complets et un étage partiel de combles, le nombre d'étages est respecté. Il est précisé que la surface brute des combles, laquelle est répartie sur les niveaux inférieurs 0 et -1 est conforme. En effet, avec 178 m² (18 m² + 160 m²), il respecte les 3/5 du 2^{ème} étage (niveau 2) lequel compte 285 m², le maximum à ne pas dépasser étant de 178,80 m² (art. 123 PGA) ". Pour sa part, le recourant fait valoir que l'art 123 RPGA a été formulé pour favoriser l'intégration des constructions dans leur environnement et minimiser l'impact sur les parcelles voisines en réduisant l'emprise des parties hautes. Il soutient que les projets proposés sont à l'opposé de cette intention, les niveaux hauts étant les plus importants. bb) Selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (AC.2016.0023 du 21 mars 2017 consid. 3b/bb; AC.2015.0279 du 25 juillet 2016 consid. 2a). Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (AC.2017.0264, AC.2017.0270 du 20 avril 2018 consid. 4b et la réf. cit.). Dans un arrêt du 16 mars 2016 (1C_340/2015), le Tribunal fédéral a confirmé que la municipalité dispose d'une importante latitude de jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 Cst. Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (TF 1C_114/2016 du 9 juin 2016 consid. 5.4; 1C_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (AC.2014.0098 du 20 mai 2015 consid. 3c; AC.2014.0151 du 30 juillet 2014 consid. 1a). cc) Avec la municipalité, on peut relever que le projet respecte le nombre de niveaux prescrit par l'art. 123 RPGA, soit deux étages complets et un étage partiel réparti sur deux niveaux (niveaux inférieurs 0 et -1). Pour le surplus, il apparaît que le projet litigieux n'est pas strictement conforme à l'art. 123 RPGA puisque cette disposition envisage une construction avec le troisième niveau (étage partiel de combles ou attique) situé principalement dans la partie supérieure de la construction et, cas échéant, que partiellement dans la partie inférieure. En l'occurrence, le troisième niveau (réparti entre les

niveaux 0 et -1) se trouve entièrement dans la partie inférieure de la construction, ce qui implique que la dimension des étages inférieurs est supérieure à celle des étages supérieurs. Cela étant, vu la pente du terrain dans lequel doit s'inscrire le projet litigieux, on peut comprendre la logique d'un projet conçu de cette manière. Force est en effet de constater que le projet utilise de manière judicieuse la configuration du terrain et s'intègre ainsi mieux dans son environnement. Cette qualité d'intégration est également dans l'intérêt des propriétaires voisins et compense l'impact visuel supplémentaire des parties hautes pour ces derniers. On relève au surplus que l'art. 123 RPGA prévoit expressément qu'une partie du troisième niveau peut être placée à un niveau inférieur dégagé par la pente. Il apparaît ainsi admissible que, dans un terrain en forte pente, ce soit la totalité du troisième niveau partiel qui soit déplacée dans la partie inférieure de la construction, même si cette hypothèse n'est pas expressément prévue par l'art. 123 RPGA. On note à cet égard que, contrairement à ce que soutient le recourant, on se trouve bien en présence de niveaux inférieurs supplémentaires dégagés par la pente du terrain au sens de l'art. 123 al. 2 RPGA. En admettant la conformité de ce type de construction au regard de l'art. 123 RPGA, la municipalité n'a dès lors pas outrepassé la latitude de jugement dont elle dispose dans l'interprétation du règlement communal. A cet égard, on peut encore souligner que les objectifs que le législateur communal a poursuivis en édictant l'art. 123 RPGA s'agissant du nombre maximal de niveaux et de l'existence d'un troisième niveau d'une surface inférieure aux deux autres niveaux sont respectés. c) On peut enfin relever que les surfaces cumulées de l'étage 0 (158,16 m²) et de l'étage -1 (17,98 m²) n'excèdent pas les 3/5 de la surface de l'étage 2. Partant, l'art. 123 al. 2 RPGA est également respecté sur ce point. d) Vu ce qui précède, les griefs relatifs au respect de l'art. 123 RPGA ne sont pas fondés.

E. 8

Le recourant relève que les deux locaux de 14 m² dont il est question au consid. 6 ci-dessus ne respectent pas la distance aux limites de 5 m réglementaire. Il qualifie ces aménagements de " plateformes de vues " et invoque une atteinte à son intimité. a) L'art. 122 RPGA prévoit que pour la zone mixte de faible densité, la distance minimale entre un bâtiment et la limite de propriété est de 5 m. b) Aux termes de l'art. 39 RLATC, à défaut de dispositions communales contraires – comme tel est le cas en l'espèce –, les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété (al. 1). Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle (al. 2). Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins (al. 4). Dans l'application du critère du "volume de peu d'importance" au sens l'art. 39 al. 2 RLATC, ce qui est décisif est le rapport de proportionnalité entre le bâtiment principal et la dépendance projetée; il n'y a pas de normes chiffrées absolues, car les situations doivent être appréciées au cas par cas, ce qui laisse à l'autorité compétente une certaine marge dans l'interprétation de cette notion juridique indéterminée (cf. AC.2017.0137 du 4 mai 2018 consid. 3a; AC.2016.0162 du 1^{er} mai 2017 consid. 5b; AC AC.2015.0307 du 22 novembre 2016 consid. 5b). c) Il n'est pas contesté que ces deux constructions de 14 m² situées à l'arrière du bâtiment d'habitation prévu sur la parcelle n° 20858 et détachées de celui-ci ne respectent pas la distance réglementaire de 5 m

par rapport aux parcelles voisines, notamment au Sud-Est par rapport à la parcelle n° 4611 propriété du recourant. Cela étant, ces constructions ont un volume peu important par rapport à la construction principale et ne sont destinés ni à l'habitation ni à une activité professionnelle. Elles serviront en effet au rangement de matériel et ne seront pas chauffées (cf. p.-v. d'audience). Compte tenu de la destination de ces locaux, les craintes du recourant relatives à la vue dont on dispose depuis ces endroits sur sa parcelle apparaissent sans fondement. A cet égard, il convient de rappeler que la condition posée par l'art. 39 al. 4 RLATC, selon laquelle les dépendances ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins, doit être interprétée en ce sens que l'ouvrage projeté ne doit pas entraîner d'inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifices excessifs (AC.2017.0349 du 29 novembre 2018 consid. 14b et les réf. cit.). d) Vu ce qui précède, c'est à juste titre que l'autorité intimée a considéré qu'on est en présence de dépendances de peu d'importance et que l'empiétement dans les espaces réglementaires peut être admis en vertu de l'art. 39 RLATC.

E. 9

Le recourant conteste les dérogations qui ont été octroyées en ce qui concerne le respect par la partie souterraine de la construction des règles sur les distances aux limites. a) aa) On l'a vu, au plan communal, l'art. 122 RPGA prévoit que pour la zone mixte de faible densité, la distance minimale entre un bâtiment et la limite de propriété est de 5 m. L'art. 84 LATC délègue aux communes une compétence limitée pour la réglementation des constructions souterraines; cette norme fixe, comme pour les dérogations (art. 85 LATC), les limites dans lesquelles un règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments, ainsi que dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol (al. 1). Une telle réglementation n'est en effet applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et qu'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage (al. 2). Quant à l'art. 81 RPGA, qui concrétise l'art. 84 LATC, il est ainsi rédigé: " Art. 81. Constructions souterraines 1 Pour des constructions souterraines ou semi-enterrées, la Municipalité peut déroger aux règles sur les distances aux limites et entre bâtiments et sur le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol (voir art. 17), pour autant que la topographie existante avant l'exécution des travaux ne soit pas sensiblement modifiée. 2 Ces constructions : a) peuvent déborder les périmètres d'implantation, b) n'entrent pas dans le calcul des dimensions maximales des bâtiments, c) ne peuvent en aucun cas être habitables, d) ne doivent pas porter atteinte à un intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. " bb) La jurisprudence a précisé que la construction souterraine dont l'impact visuel est important modifie de manière sensible la configuration des lieux et ne peut bénéficier de la dérogation prévue par l'art. 84 al. 1 LATC (AC.2016.0438 du 26 octobre 2017 consid. 5a; AC.2015.0111 du 17 août 2016 consid. 7a). Est décisive la modification de la configuration (ou de la topographie) entraînée par la construction de l'ouvrage souterrain, soit notamment lehaussement ou l'abaissement du terrain, l'aménagement de remblais ou de déblais, ainsi que l'édification de murs de soutènement, lorsque ces mouvements de terre ou ces murs rendent particulièrement visible à un œil extérieur l'ouvrage souterrain créé (AC.2014.0166 du 17 mars 2015 consid. 4a; 2012.0324 du 31 octobre 2013 consid. 3c). Ainsi, le critère déterminant pour apprécier si la configuration des lieux n'est pas sensiblement modifiée au sens de l'art. 84 al. 2 LATC dépend aussi de l'impact visuel de la construction souterraine dans l'environnement construit, et non pas de savoir si la construction se trouve en grande partie sous le niveau du terrain naturel (AC.2015.0111 précité consid. 7a et AC.2012.0340

du 2 août 2013 consid. 2b/bb). b) En l'espèce, les locaux souterrains de la construction prévue sur la parcelle n° 20858 ne respectent pas à la distance de 5 m à la limite de propriété du côté Ouest. A la lecture des plans, on constate que la topographie du terrain existante avant l'exécution des travaux n'est pas sensiblement modifiée par ces constructions souterraines. Le garage sera réalisé dans un talus avec une entrée prévue au point le plus bas, ce qui permettra de limiter les mouvements de terre. En outre, environ 90% de l'aménagement dérogatoire sera situé en dessous du terrain naturel. De manière générale, on constate que l'impact visuel du garage et des locaux souterrains sera peu important. Dans ces conditions, le fait d'avoir dérogé aux règles sur les distances aux limites en application des art. 84 LATC et 81 RPGA ne prête pas le flanc à la critique. 10. Le recourant prétend que les panneaux solaires installés en toiture dépassent la hauteur réglementaire, ainsi que la hauteur limite imposée par des servitudes. a) Le RPGA ne contient pas de disposition relative à la hauteur maximale des bâtiments concernant la zone mixte de faible densité dans laquelle doit s'implanter le projet litigieux, contrairement à ce qui est prévu d'autres zones (par exemple pour la zone mixte de forte densité à l'art. 108 RPGA ou pour la zone mixte de moyenne densité à l'art. 115 RPGA). La réglementarité du projet s'agissant de sa hauteur doit ainsi uniquement s'examiner à la lumière de l'art. 123 al. 1 RPGA, qui se limite à fixer un nombre maximal de niveaux en zone mixte de faible densité. Or, on l'a vu ci-dessus, la construction projetée sur la parcelle n° 20858 est conforme à l'art. 123 RPGA. Mal fondé, le grief relatif à un prétendu dépassement de la hauteur réglementaire doit donc également être rejeté. b) Quant à la servitude de hauteur invoquée par le recourant (lequel fait selon toute vraisemblance référence à une restriction de bâtir du 29 mai 1935 inscrite au registre foncier dont les parcelles n os 4610 et 20858 sont grevées en faveur de la parcelle n° 4611), il s'agit de relever, à l'instar de l'autorité intimée dans la décision attaquée, que cette problématique relève du droit civil et n'est par conséquent pas recevable dans le cadre d'un contentieux de droit public relatif au permis de construire. 11. Relevant que les deux projets de construction auront pour conséquence de créer 18 logements au total, le recourant fait valoir que les 21 places de stationnement prévues pour les voitures de tourisme sont insuffisantes et qu'il n'aurait pas été tenu compte des besoins en stationnement pour les visiteurs; il exige à cet égard un calcul conforme aux normes VSS. Il remet également en cause la suppression prévue de deux places de stationnement en zone bleue. a) aa) L'art. 61 RPGA a la teneur suivante: " Art. 61 Evaluation du nombre de places 1 Les besoins en places de stationnement ou besoins types sont définis par le tableau de l'annexe 1 : Détermination des besoins types de stationnement. 2 Le nombre de places de stationnement admissible correspond aux besoins réduits obtenus en multipliant les besoins types par un pourcentage de places admissibles. 3 Le tableau suivant détermine le pourcentage de places admissibles. Les secteurs de stationnement sont définis par le plan des secteurs de stationnement. Pourcentages de places admissibles: L'art. 63 RPGA prévoit quant à lui ce qui suit: " 1 Les places de stationnement destinées aux résidants sont aménagées simultanément à toute nouvelle construction et à tout agrandissement ou tout changement d'affectation important ayant pour résultat d'augmenter les besoins en stationnement. 2 La Municipalité peut réduire, voire supprimer, le nombre de places exigible lorsque: a) leur accessibilité ne peut être réalisée dans de bonnes conditions de sécurité, b) le terrain disponible est insuffisant, notamment pour satisfaire le quota d'espaces verts exigible, c) la protection du patrimoine construit et non construit est en contradiction avec leur réalisation." Quant à l'annexe 1 du RPGA (à laquelle renvoie l'art. 61 al. 1 RPGA), elle détermine les besoins en places de stationnement, pour les logements, comme suit: 1 Le

critère donnant le plus grand nombre est déterminant bb) En principe, les normes VSS ne peuvent être appliquées que si le règlement communal y renvoie directement (AC.2016.0448 du 5 janvier 2018 consid. 8a), ce qui n'est pas le cas du RPGA. La commune de Lausanne se trouve toutefois dans le périmètre du Plan des mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges, plan qui renvoie en particulier aux normes VSS pour le dimensionnement de l'offre en places de stationnement (cf. AC.2017.0155 du 26 mars 2018 consid. 7a). Dans plusieurs arrêts, la CDAP a ainsi confirmé la pratique de la municipalité de Lausanne qui appliquait son règlement communal à la lumière de la norme VSS 640 281 " Offre en cases de stationnement pour les véhicules de tourisme " et calculait le besoin en places de stationnement en retenant pour l'affectation au logement, dans les cas normaux, une place pour 100 m² de surface brute de plancher au lieu de 80 m² , tel que mentionné dans l'annexe 1 RPGA (cf. AC. 2017.0155 précité consid. 7a; AC.2015.0118 du 12 juillet 2016 consid. 3b; AC.2012.0053 du 14 décembre 2012 consid. 4b; AC.2009.0182 du 5 novembre 2010 consid. 3a). Dans un arrêt AC.2014.0402 du 30 mars 2016, la CDAP a par ailleurs relevé que même si elle n'avait pas fait l'objet d'une coordination entre les juges de la chambre concernée (art. 34 ROTC), la pratique qui écartait l'art. 61 RPGA au profit de la norme VSS et renonçait à faire prévaloir le critère donnant le plus grand nombre de places de parc (cf. note de bas de page 1 de l'annexe 1 du RPGA) ne pouvait plus être remise en question, les conditions d'un changement de jurisprudence n'étant plus réunies, compte tenu notamment du principe de la sécurité du droit (consid. 4). b) Sur la parcelle n° 20858, il est envisagé de créer huit places de parc pour six logements dans un bâtiment dont la SPB s'élève à 729,92 m² . Si l'on calcule le besoin en places de stationnement selon l'art. 61 RPGA et l'annexe 1 du RPGA, sur la base d'une place pour 100 m² ou d'une place par logement (et compte tenu de la pratique municipale constante tendant à arrondir au chiffre entier le plus proche; cf. AC.2012.0053 précité consid. 4b), on parvient pour la parcelle n° 20858 à huit places (729.92 / 100 + 10% [visiteurs]) ou sept places (6 + 10% [visiteurs]). Le nombre prévu de places de parc s'inscrit ainsi dans la fourchette obtenue après application du pourcentage de 50%, qui oscille pour la parcelle n° 20858 entre quatre et huit places. c) Dès lors que les constructeurs auraient pu se limiter à quatre places de stationnement, la suppression de deux places de stationnement en zone bleue ne saurait remettre en cause la délivrance du permis de construire. On relèvera au surplus que le risque de stationnement "sauvage" que pourrait induire cette suppression n'a pas à être pris en considération. Il ressort en effet de la jurisprudence constante de la CDAP qu'un risque de parking sauvage relève du maintien de l'ordre public et non pas de la police des constructions (AC.2017.0321 du 6 septembre 2018 consid. 7f; AC.2017.0226, AC.2017.0229 du 5 février 2018 consid. 8b; AC.2016.0359 du 31 août 2017 consid. 7d/bb).

12. Le recourant met en cause l'accès qui est prévu. Dans ce cadre, il conteste le nombre de mouvements de véhicules retenus par la municipalité. a) Conformément aux art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et 104 al. 3 LATC, la municipalité ne peut accorder le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de cette dernière. Selon l'art. 19 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Selon la jurisprudence, une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (cf. ATF 129 II 238 consid. 2 p. 241; 121 I 65 consid. 3a p. 68 et les réf. cit.; TF 1C_245/2014 du 10 novembre 2014 consid. 4.1). Pour qu'une desserte routière soit adaptée à l'utilisation prévue,

il faut d'abord que la sécurité – celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier – soit garantie, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (TF 1C_36/2010 du 18 février 2011 consid. 4.1). Les infrastructures doivent ainsi être adaptées aux possibilités de construire offertes par le plan des zones. Un bien-fonds ne peut dès lors être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut pas être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodes (ATF 129 II 238 consid. 2 p. 241; TF 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1; AC.2016 du 21 mars 2017 consid. 4a). La définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante, dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers, ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (TF 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 5.1; AC.2016.0193 du 21 mars 2017 consid. 1a/bb; AC.2015.0192 du 9 février 2016 consid. 6). Pour apprécier si un accès est suffisant, la jurisprudence se réfère en général aux normes de l'Union suisse des professionnels de la route et des transports, désignées normes VSS. Concernant en particulier la génération de trafic, les spécialistes du trafic considèrent qu'une place de parc induit en moyenne 2.5 à 3.5 mouvements de véhicules par jour; cette fourchette tient compte de la localisation et de la qualité de la desserte en transport public (cf. AC.2017.0060 du 23 mai 2018 consid. 11a et les réf. cit.; AC.2016.0085 du 21 mars 2018 consid. 8c). b) En l'espèce, on peut retenir que les deux projets prévus sur les parcelles n os 4610 et 20858 induiront environ 60 mouvements de véhicules par jour. Lors de la vision locale, le tribunal a pu constater que l'accès existant est relativement étroit et que le croisement de deux véhicules peut être relativement délicat. Cela étant, la configuration des lieux implique de circuler à vitesse modérée et l'on ne saurait dès lors considérer que l'accès pose un problème de sécurité susceptible de mettre en cause la délivrance des permis de construire. Lors de la vision locale, l'existence d'un trafic relativement important sur le Chemin de Bon-Abri a notamment pu être constatée, ce qui démontre que les conducteurs parviennent à gérer les croisements. Tout bien considéré, le tribunal parvient ainsi à la conclusion que le Chemin de Bon-Abri est apte à accueillir le trafic supplémentaire induit par les deux projets prévus sur les parcelles n os 4610 et 20858, quand bien même la circulation sera moins aisée et pourrait exiger des usagers une prudence accrue. Partant, il y a lieu de constater que l'accès est suffisant et que ce grief doit également être écarté.

13. Le recourant, qui dénonce une " mise en valeur extensive liée à la pente du terrain " (cf. observations complémentaires), considère le projet comme disproportionné. Implicitement, il fait valoir que le projet soulèverait un problème d'esthétique et d'intégration. Le recourant soutient par ailleurs que l'aspect historique du site aurait été

écarté sans motivation et que le projet d'aménagements extérieurs retenu est insuffisant. a)

aa) L'art. 86 LATC impose à la municipalité de veiller à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle peut refuser le permis de construire pour des projets susceptibles de compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Conformément à l'art. 86 al. 3 LATC, le RPGA contient en matière d'esthétique les dispositions suivantes: " Chapitre 3.8 Esthétique, intégration des constructions et protection du patrimoine Art. 69. Intégration des constructions 1 Les constructions, transformations ou démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un quartier, d'un site, d'une place ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, culturel ou architectural sont interdites. 2 Les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et s'intégrer à l'environnement. [...] Art. 73. Objets figurant dans un recensement 1 La direction des travaux tient à disposition la liste des bâtiments, des objets, des sites et des ensembles figurant au recensement architectural, au recensement des jardins d'intérêt historique et au recensement des ensembles bâtis. 2 Tous travaux les concernant font l'objet d'un préavis du délégué communal à la protection du patrimoine bâti précisant ses déterminations. 3 Sur la base de ce préavis, la Municipalité peut imposer des restrictions au droit de bâtir et interdire les constructions, transformations ou démolitions. 4 Elle peut, également, lorsqu'un ensemble bâti est identifié et qu'il s'agit, notamment, d'éviter une rupture du tissu bâti existant, préserver la volumétrie générale d'ensemble, le rythme du parcellaire, la composition verticale et horizontale des façades, les formes de toiture, ainsi que les aménagements des espaces libres. " bb) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (1C_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 370 consid. 3 p. 372, 363 consid. 2c p. 366; AC.2017.0226, 2017.0229 du 5 février 2018 consid. 7b; AC.2016.0052 du 27 juin 2016 consid. 2b). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). La municipalité peut rejeter un projet sur la base de l'art. 86 LATC, même s'il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions applicables. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_57/2010 du 17 octobre 2011 consid. 3.1.2). Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet – l'utilisation des possibilités de

construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b; AC.2017.0226, 2017.0229 précité consid. 7b). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 LPA-VD; TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009; arrêt précité AC.2016.0052). Ainsi, le tribunal s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs (arrêts précités AC.2016.0052 consid. 2b et AC.2014.0208 consid. 4a; AC.2012.0388 du 28 novembre 2013 consid. 6a). La jurisprudence du Tribunal fédéral accorde un poids toujours plus important à l'autonomie communale. Le Tribunal fédéral considère que l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales dans le cadre d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulièrement importante que l'autorité de recours ne contrôle qu'avec retenue. Ainsi, dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter et elle ne peut intervenir, le cas échéant substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales, que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contraire au droit supérieur (TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.2; AC.2017.0108 du 13 novembre 2017 consid. 6b). cc) L'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que cet objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates (art. 6 al. 1 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage [LPN; RS 451]). Lorsqu'il s'agit de l'accomplissement d'une tâche de la Confédération, la règle selon laquelle un objet doit être conservé intact dans les conditions fixées par l'inventaire ne souffre d'exception que si des intérêts équivalents ou supérieurs, d'importance nationale également, s'opposent à cette conservation (art. 6 al. 2 LPN). Cette règle ne s'applique que si une tâche de la Confédération est en cause, comme l'al. 2 l'indique clairement. En cas de tâches cantonales ou communales, la protection des sites construits est assurée par le droit cantonal ou communal pertinent, notamment par le plan directeur et les plans d'affectation communaux. Les cantons et les communes ont ainsi l'obligation de prendre en compte les objectifs de protection poursuivis par l'ISOS lors de l'adoption d'un nouveau plan d'affectation (TF 1C_188/2007 du 1^{er} avril 2009, in DEP 2009 p. 509). A contrario, les objectifs de l'ISOS ne sont pas directement applicables lorsque, comme en l'espèce, le litige concerne l'octroi d'un permis de construire. Ils pourront toutefois être pris en considération dans le cadre de l'interprétation des dispositions cantonales et communales pertinentes, notamment celles relatives à la clause d'esthétique. L'évaluation de la valeur d'un objet dans le cadre des procédures d'établissement des inventaires fédéraux et cantonaux constitue en effet un élément d'appréciation à disposition de l'autorité communale pour statuer sur l'application de la clause d'esthétique (AC.2016.0317 du 21 juillet 2017 consid. 11c; AC.2015.0089 du 11 novembre 2015 consid. 3a/dd; AC.2014.0166 précité consid. 2a/bb). Cette répartition des compétences découle directement de la disposition constitutionnelle relative à la protection de la nature et du patrimoine (art. 78 Cst.) (TF 1A.142/2004 du 10 décembre 2004, in RDAF 2006 629; AC.2015.0111 du 17 août 2016 consid. 11a/cc). b) aa) En l'espèce, la parcelle n° 20858 est comprise dans le périmètre n° 39 de l'ISOS, avec un objectif de sauvegarde B. En outre, la parcelle d'origine n° 4588 dont est issue la parcelle n°

20858 figure avec une note *3* au recensement ICOMOS des parcs et jardins historiques de la Suisse (cf. PGA, Annexe C- Rapport OAT Territoire urbain, Recensements architectural, des jardins d'intérêt historique, des ensembles bâtis du 11 novembre 2010). La description figurant dans la fiche n° 137 ne mentionne toutefois que la partie haute de la parcelle, soit le jardin de la villa construite en 1928. Conformément à l'art. 73 RPGA, dès lors que la parcelle n° 20858 est concernée par le recensement des jardins historiques, le projet prévu sur cette parcelle a fait l'objet le 19 juillet 2017 d'un préavis – favorable – de la Déléguée communale à la protection du patrimoine bâti de la Ville de Lausanne. Celle-ci relève que le concept d'aménagement paysager produit par le bureau H. _____ propose un choix de végétation fondé sur l'observation du site actuel et ses caractéristiques: prairie sèche, fruitiers, buissons (néfliers, lauriers sauce), restauration du principe de végétation le long du mur existant (lierre, églantier, plantes retombantes). L'autorité intimée a du reste sollicité un préavis de son Service d'architecture, qui a préavisé favorablement le projet le 4 septembre 2017. L'architecte de la Ville adjointe indique en particulier ce qui suit: " Le projet envisagé est une proposition de densification intéressante et n'est pas de nature à préteriter les autres bâtiments qui composent le site. Il jouit d'un bon ensoleillement, de la proximité d'infrastructures scolaires et du réseau des transports publics. Les qualités architecturales du projet s'appuient (sic!) le potentiel exceptionnel du site. L'étagement des constructions dans la pente permet à l'ensemble des appartements de bénéficier des vues sur le jardin bucolique et le lac. Pour conclure, la grande variété distributive intérieure des logements favorisera la mixité des habitants. " bb) En se fondant notamment sur l'inspection locale, le tribunal n'a pas de raison de remettre en question l'appréciation municipale selon laquelle le projet va s'inscrire de manière satisfaisante dans le site et ne posera pas de problème particulier d'intégration par rapport au bâti environnant. A cet égard, la vision locale a notamment permis de constater la présence immédiatement en aval du projet de bâtiments modernes de grandes dimensions sans intérêt particulier. Le recourant ne saurait par conséquent être suivi lorsqu'il soutient que le projet serait "disproportionné". On relève également que le projet ne soulève pas de problème au regard du recensement ICOMOS des parcs et jardins historiques de la Suisse dès lors qu'il n'a aucun impact sur le secteur protégé, sis en amont. A cela s'ajoute que le projet a fait l'objet d'un examen de la déléguée communale à la protection du patrimoine bâti, qui a posé des exigences spécifiques en ce qui concerne les aménagements extérieurs, de manière à garantir l'intégration de ces derniers dans le site. cc) Vu ce qui précède, la municipalité n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation en considérant que le projet litigieux était admissible au regard des exigences en matière d'esthétique et d'intégration résultant du règlement communal. 14. Il résulte des considérants que le recours doit être rejeté et les décisions municipales du 13 novembre 2017 levant l'opposition formée par le recourant à l'encontre du projet de construction prévu sur la parcelle n° 20858 et délivrant le permis de construire être confirmées. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis à la charge du recourant (art. 49 al. 1 LPA-VD). Ce denier versera en outre des dépens à la Commune de Lausanne et aux constructeurs, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD).